

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**

SIDEN 1984

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

## SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Møllegade 15-19  
**4850 Stubbekøbing**

**4.895.000 kr.**

Udlejningsejendom med 12 lejligheder



Stor udlejningsejendom med 12 lejligheder



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Centralt beliggende udlejningsejendom

Stor udlejningsejendom med lejligheder, beliggende i 3 enheder med hver sin byggestil.

Den ligger centralt i byen på en 1.378 m<sup>2</sup> grund med egen indkørsel og p-muligheder på den offentlige nabogrund.

Nr. 15 har 5 lejligheder og er opført i mursten med rødt tegltag med sprossede vinduer, fælles opgang med trætrappe samt døre til gaden og gårdspladsen.

Nr. 17 har 5 lejligheder med egen indgang fra gården og er opført i bindingsværk med rødt tegltag og sprossede vinduer.

Nr. 19 har 1 lejlighed i et parcelhus-lejemål og er opført i pudsede sten med paptag og tilhørende carport med parkering.

Fælles vaskerum med brug imod betaling.

Stort depotrum i kælderen.

Ejer/sælger har eget depotrum.

Stor fælleshave og cykelskur.

Der står et større beløb til overtagelse på ejendommens vedligeholdelseskonto.





# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Møllegade 15-19, 4850 Stubbekøbing
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
112 a Stubbekøbing Bygrunde	1.378 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	1.378 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		502 m <sup>2</sup>
Boligareal		885 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		885 m <sup>2</sup>

### Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	2 stk.
--------------------------	--------

Der er parkeringsmuligheder på den kommunale nabogrund.

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Møllegade 15

- opført / ombygget	1802/1988
- bebygget areal	126 m <sup>2</sup>
- etageareal	339 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

#### Enhed

Møllegade 15, 1	Etageareal	69 m <sup>2</sup>
-----------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

#### Enhed

Møllegade 15, 2, th	Etageareal	72 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

#### Enhed

Møllegade 15, 2, tv	Etageareal	72 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

#### Enhed

Møllegade 15, 3	Etageareal	87 m <sup>2</sup>
-----------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

#### Enhed

Møllegade 15, st	Etageareal	39 m <sup>2</sup>
------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

*Bygning nr. 2 - Møllegade 17A*

- opført / ombygget	1802/1995
- bebygget areal	231 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

*Enhed*

Møllegade 17A	Etageareal	87 m <sup>2</sup>
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

*Type*  
Boligareal

*Enhed*

Møllegade 17B	Etageareal	63 m <sup>2</sup>
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

*Type*  
Boligareal

*Enhed*

Møllegade 17C	Etageareal	46 m <sup>2</sup>
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

*Type*  
Boligareal

*Enhed*

Møllegade 17D	Etageareal	90 m <sup>2</sup>
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

*Type*  
Boligareal

*Enhed*

Møllegade 17E	Etageareal	59 m <sup>2</sup>
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

*Type*  
Boligareal

*Enhed*

Møllegade 17F	Etageareal	56 m <sup>2</sup>
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

*Type*  
Boligareal

*Bygning nr. 3 - Møllegade 19*

- opført / ombygget	1983/1995
- bebygget areal	145 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

*Enhed*

Møllegade 19	Etageareal	145 m <sup>2</sup>
--------------	------------	--------------------

Fritliggende enfamiliehus

*Type*  
Boligareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

**Offentlig vurdering**

År 2020

*Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	4.150.000
---------------	-----------

Grundværdi	215.000
------------	---------

**Tekniske installationer - løsøre**

**Kloak**

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

**Installationer forsyninger**

El: 220 og 380 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Hver lejlighed har egen vandmåler.

Der er forbrugsmålere på vand og varme til årlig afregning.

Der er vaskemaskine i ejendommen imod betaling.

**Løsøre og inventar**

Løsøre og hvidevarer medfølger jvf. aftalerne i lejekontrakterne.

**Forsikring**

*Selskab*

*Policenr.*

Alm. Brand Forsikring A/S

106 459 797

**Forsikringsdækning, bemærkninger:**

Ejendommens er kaskoforsikret hos Alm. Brand.

**Energimærke**

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

*Energimærke*

Hele ejendommen

**D**

**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan STU B1-1

**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

**Brandmæssige forhold**

Ifølge sælger er der ingen uafklarede forhold omkring brandsikring.

**Miljøforhold****Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.

**Forurening på V1 / V2 niveau**

Ejendommen er V2-kortlagt, da der fra 1966-1973 har været renseri i ejendommen.

**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er den områdeklassificeret som forurennet.

**Tingbog og servitutter**

Nr. 1 lyst d. 06.07.1960 - Dok om at der ikke må fabrikeres eller handles med cementvarer el. lign.

Nr. 2 lyst d. 20.01.1989 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 3 lyst d. 20.09.1989 - Lokalplan nr. B1-1

Nr. 4 lyst d. 16.10.1989 - Byfornyelsesbeslutning

Nr. 5 lyst d. 03.11.1994 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Yderligere tekst SE AKT

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	603.900	0
I alt årlig leje	603.900	0

## Vedligeholdelseskonti

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>Opgjort pr.</i>
LL § 119	631.405	31.12.2024
LL § 120 (bindingskonto GI)	508.521	31.12.2024

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

### Tilbudspligt

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

### Omkostningsbestemt husleje

Ejendommen er omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.895.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.895.000
Handelsomkostninger anslået	40.000
-Refusion depositum	150.546
Anslået kapitalbehov	4.784.454

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,19%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
	114.000
	822.000

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		7.825
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		36.840
Hensættelser vedligeholdelse / GI 2025:		
Regnskabskonto, LL § 119	Bolig 885 m <sup>2</sup> á kr. 93	82.305
Bindingskonto GI, LL § 120		62.160
Sum		144.465
Administration:		
Administration		24.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		22.367
Rottebekæmpelse		632
Vand-/varmeaflysning		24.000
I alt, anslået		260.129

## Øvrige bemærkninger

Ejendommen er underlagt bestemmelserne i Grundejernes Investeringsfond.

Ovenstående tal er såvel faktiske som anslåede tal uden ansvar for sælger eller ejendomsmægler. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver for udarbejdelse af kapitalbehov, forrentning og likviditetsbudget.

## Likviditetsbudget

*Skattemæssigt i kr.*    *Likviditetsmæssigt i kr.*

### Indtægter

Lejeindtægter, faktiske	603.900	603.900
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	260.129	260.129
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat 1. år	343.771	
I alt	343.771	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		343.771
- skattevirkning ved 25,10%		86.287
I alt		257.484

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	31.250
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	40.000

## Startforrentning, specificeret

### Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	4.895.000
Handelsomkostninger anslået	40.000
- Refusion depositum	150.546
Investeret kapital	4.784.454

### Forrentning af investeret kapital

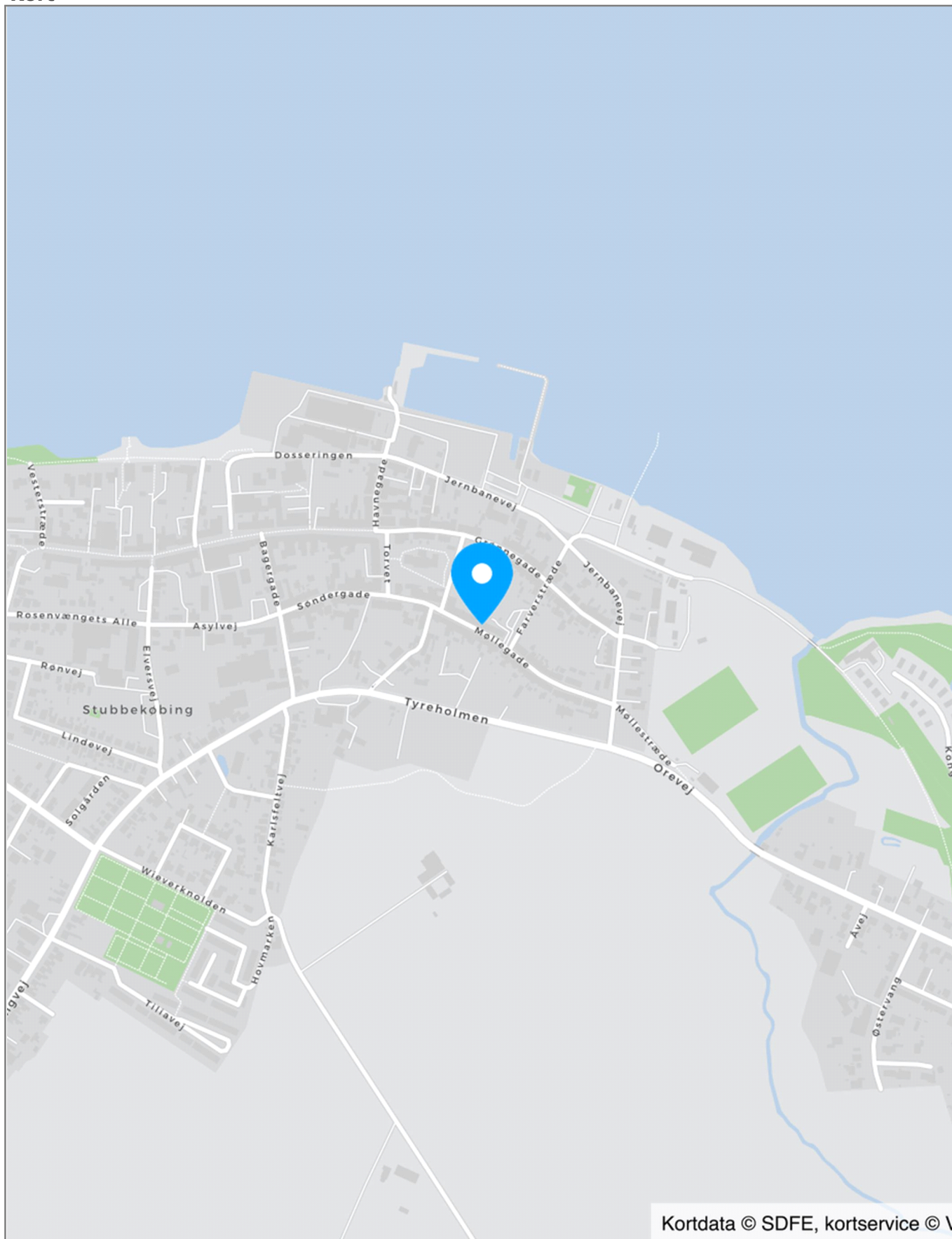
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	603.900
- Driftsudgifter iht. budget	260.129
Nettoleje til forrentning	343.771

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{343.771 \times 100}{4.784.454} = 7,19\% \text{ (anslået)}$$

# KORT

## Kort



## LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

## Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m <sup>2</sup>	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m <sup>2</sup>	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Ny lejer pr. 1.6.2025	15, stuen	Bolig	Bolig	39	31.200		800		7.800			
2	Tobias	15, 1. sal	Bolig	Bolig	69	52.632		763		13.158			
3	Iryna	15, 2.TV.	Bolig	Bolig	72	49.632		689		12.408			
4	Anita	15, 2.TH.	Bolig	Bolig	72	52.632		731		13.158			
5	Jesse	15, 3. sal	Bolig	Bolig	87	55.632		639		13.908			
6	Bianka	17 A	Bolig	Bolig	87	53.232		612		13.308			
7	Christian	17 B	Bolig	Bolig	63	51.492		817		12.873			
8	Hans Henrik	17 C	Bolig	Bolig	46	31.716		689		7.500			
9	Ny lejer pr. 1.4.2025	17 D	Bolig	Bolig	90	63.000		700		15.750			
10	Matus	17 E	Bolig	Bolig	59	48.912		829		12.228			
11	Cecilie	17 F	Bolig	Bolig	56	46.140		824		11.535			
12	Flemming	19	Bolig	Bolig	145	67.680		467		16.920			

I ALT	885	603.900
heraf bolig	885	603.900

0	150.546	0	0	0
0	150.546	0	0	0

## Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1		4.800	2.400			Nej	OMK			01.06.2025			Nej	Overtages fri for lejemål og uistandsat
2		7.200	2.400			Nej	OMK			15.08.2024			Nej	
3		7.200	2.400			Nej	OMK			01.12.2022			Nej	
4		7.200	2.400			Nej	OMK			15.07.2024			Nej	
5		7.200	2.400			Nej	OMK			01.08.2022			Nej	
6		7.200	2.400			Nej	OMK			15.07.2023			Nej	

7		7.200	2.400			Nej	OMK			01.05.2024			Nej	
8		7.200	2.400			Nej	OMK						Nej	Nyistandsat ved indflytning
9		7.200	2.400			Nej	OMK			01.04.2025			Nej	
10		7.200	2.400			Nej	OMK			25.09.2024			Nej	
11		7.200	2.400			Nej	OMK			22.01.2023			Nej	
12		13.200	9.000			Nej	OMK			01.03.2018			Nej	

### Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	01.06.2025		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
2	15.08.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
3	01.12.2022		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
4	15.07.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
5	01.08.2022		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
6	15.07.2023		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
7	01.05.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
8	15.07.2008		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Nej	0
9	01.04.2025		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
10	25.09.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
11	22.01.2023		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
12	01.03.2018		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0

# KONTAKTINFORMATION



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.

På gysen i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

## EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen  
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199  
E-mail: [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
Hjemmeside: [www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

## Åbningstider

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

## Kontakt

Lasse Øster Dalsgaard  
Ejendomsmægler, Valuar MDE  
& Indehaver

Mobil: 21493881  
E-mail: [ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)

